

附件

洛阳市住房公积金个人贷款管理办法 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为规范住房公积金个人住房贷款(以下简称公积金贷款)管理,支持住房公积金缴存职工购买、建造、翻建、大修自住住房,根据国务院《住房公积金管理条例》及有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 公积金贷款是指以住房公积金为资金来源,向缴存职工发放的,用于购买、建造、翻建、大修自住住房的专项住房消费贷款。

第三条 公积金贷款实行存贷结合,先存后贷,整借零还,贷款担保的原则。正常缴纳住房公积金的个人可享受住房公积金贷款,个人取得贷款后还应正常缴纳住房公积金。

第四条 市住房公积金管理中心(以下简称市公积金中心)为本市公积金贷款的管理机构,负责审批公积金贷款申请,监督公积金贷款借贷和结算。

第五条 公积金贷款金融业务由市公积金中心委托商业银行(以

下简称受委托银行)办理,并对其进行监督和评价。

受委托银行由市住房公积金管理委员会(以下简称管委会)批准确定。

第二章 贷款对象和条件

第六条 凡在申请公积金贷款前,连续按月足额缴存 6 个月(含)以上的职工,在购买、建造、翻建、大修自住住房时,均可申请公积金贷款。

缴存起始日的认定以公积金账户开设之日为准。职工因工作变动造成欠缴 3 个月(含)以内的,在申请贷款时已将欠缴的住房公积金补齐并恢复逐月缴存的,可视同连续缴存。

申请公积金贷款应当同时具备下列条件:

- (一)具有完全民事行为能力;
- (二)个人信用良好,有偿还贷款本息的能力;
- (三)住房交易行为真实、合法、有效;

(四)建造、翻建的自住住房,借款人应提供建造、翻建自住住房的工程预算以及规划、建设等有关部门的批准文件;大修的自住住房,借款人应提供房屋权属证明、房屋安全鉴定证明、工程概预算等符合相关管理部门规定的文件。

- (五) 已按国家有关政策支付首付款;
- (六) 同意按市公积金中心认可的担保方式进行担保;
- (七) 市公积金中心规定的其他条件。

第七条 职工申请公积金贷款(以下统称借款人),已婚者,其配偶须为共同借款人。

第八条 借款人或其配偶存在以下情形之一的,不得申请公积金贷款:

- (一) 有未结清的公积金贷款;
- (二) 第三次(含)以上使用公积金贷款的;
- (三) 所购住房系家庭名下(含未成年子女)第三套及以上住房的;
- (四) 购买配偶、子女、本人父母或配偶父母住房的;
- (五) 离婚两年内,职工与原配偶之间买卖住房的;
- (六) 所购住房产权共有人为配偶和未成年子女之外的。

第三章 贷款额度、期限、利率

第九条 具体贷款额度按照以下方式核定计算并取其中最低值:

- (一) 按借款人还贷能力计算:

月还款额度 $\leq$ 夫妻双方缴存基数之和 $\times 50\%$;

(二) 按个人账户余额和缴存时间计算:

贷款额度 = (借款人公积金账户余额 + 配偶公积金账户余额)
 $\times 10$ 倍 $\times$ 缴存时间系数 (账户余额不足一万元的按一万元计算);

缴存时间 (月) 与缴存时间系数对照如下:

$6 < \text{缴存时间} \leq 12$ 缴存时间系数为 0.7;

$12 < \text{缴存时间} \leq 24$ 缴存时间系数为 1.0;

$24 < \text{缴存时间} \leq 36$ 缴存时间系数为 1.1;

$36 < \text{缴存时间} \leq 48$ 缴存时间系数为 1.2;

$48 < \text{缴存时间} \leq 60$ 缴存时间系数为 1.5;

$60 < \text{缴存时间}$ 缴存时间系数为 2。

借款人及配偶账户余额之和不足一万元的按一万元计算, 且余额不得提取使用。

缴存时间系数由市公积金中心依据住房公积金资金使用率情况合理确定并适时进行调整。我市引进的高层次人才不受此条款的限制。

最高贷款额度的变动由管委会决定, 并及时对外公布。

(三) 未使用 (包含提取和贷款, 下同) 过住房公积金的职工, 贷款额度最低按 15 万元核定; 已使用过住房公积金的职工,

贷款额度最低按 10 万元核定。

（四）购买商品住房、保障性住房的，贷款额度不得高于房屋总价款减去最低首付款比例的金额；最低首付款比例按照国家有关政策执行。

第十条 购买商品住房、二手住房、保障性住房的，最长贷款期限 30 年；但购买二手住房的，房屋建成年份数加贷款年限应不超过 50 年。借款人的年龄与申请贷款期限之和原则上不得超过其法定退休年龄后 5 年。

第十一条 首套公积金贷款利率按照国家法定利率执行。贷款期限在一年以内（含一年）实行合同利率，遇法定利率调整，不分段计息；贷款期限在一年以上的，遇法定利率调整，于次年 1 月 1 日开始按调整后的贷款利率档次执行。

第十二条 购买第二套个人住房使用公积金贷款，贷款利率不得低于同期首套公积金贷款利率的 1.1 倍。

第四章 异地贷款

第十三条 异地贷款是指在我市行政区域以外城市缴存住房公积金的职工，在我市行政区域内购买自住住房时，符合本办法规定的贷款条件，均可申请公积金贷款。

第十四条 异地贷款职工申请贷款时，除本办法规定的资料

外，可通过“全国住房公积金公共服务”微信小程序生成“电子码”申请公积金贷款。

第五章 组合贷款

第十五条 组合贷款是指职工申请公积金贷款不足以支付购买、建造、翻建或者大修自住住房所需费用时，可同时向受委托银行申请贷款，由受委托银行以公积金贷款和银行个人住房贷款组合形式向职工发放的专项住房贷款。

第十六条 组合贷款中，银行个人住房贷款额度由受委托银行自行确定，首付款应同时符合市公积金中心和商业银行有关规定。

第十七条 组合贷款借款人违反借款合同约定不履行偿还贷款本息义务的，应当按照规定处理抵押物、质押物，或者要求保证人履行保证责任。

第六章 商转公贷款

第十八条 商转公贷款是指符合公积金贷款条件的职工(含异地缴存职工)，向市公积金中心申请在我市行政区域内购买自住住房将尚未结清且已办妥房屋所有权证的商业性个人住房贷款（以下简称商贷）转为公积金贷款，中心根据业务发展的需要，可同时开展商转组合贷业务。

第十九条 申请商转公贷款应符合我市现行的公积金贷款有关规定，同时还须满足以下条件：

（一）借款申请人须为商贷的借款人或配偶（配偶应为本套住房共有产权人）。

（二）借款申请人的商贷尚未结清。

（三）所购住房已办妥《不动产权证书》或《房屋所有权证书》、《土地使用权证书》。

（四）所购住房仅为原商贷银行设定抵押权登记且未设定其他抵押事项。

第二十条 商转公贷款额度按我市现行公积金贷款政策执行且不得超出原商贷剩余本金（取千元以上整数）。商转公贷款年限按我市现行公积金贷款政策执行且不得超出原商贷剩余年限（以年为单位计算）。

第七章 贷款担保

第二十一条 借款人采用住房抵押担保的，应当以所购买的住房作为抵押物，同时应签订抵押合同，依法办理住房抵押登记手续。已设定抵押的住房、借款人所购买的尚未取得商品房预售许可证的住房或者建造、翻建、大修自住住房，不得用于抵押担保。

抵押住房的现值，由市公积金中心按照购买该住房的总价款或者该住房评估价值确定。抵押值最高不得超过抵押住房现值的 80%。

第二十二条 借款人采用质押担保的，必须以国债、受委托银行存单等市公积金中心认可的有价证券作为质押物，有价证券金额不得低于借款本息。

第二十三条 借款人采用保证担保方式的，须与市公积金中心委托的保证人签订书面担保合同。保证人作为偿还贷款的连带责任人，在贷款偿还期内应当履行保证责任。

第二十四条 抵押人对设定抵押物在抵押期内必须妥善保管，负有维修、保养、保证完好无损的责任，并随时接受市公积金中心和受委托银行的监督检查。

第八章 贷款申请和偿还

第二十五条 公积金贷款办理过程中，对于符合政策、资料齐全的贷款申请，应自受理之日起 10 个工作日内作出是否准予贷款的决定，并通知借款人；对于具备贷款发放条件的，应在 5 个工作日内完成贷款发放。

第二十六条 贷款期限在一年以内（含 1 年）的，实行到期一次还本付息，利随本清。

贷款期限在一年以上的，实行按月归还贷款本息。借款人可以按照下列两种方式之一归还贷款本息：

（一）等额本息还款方式，贷款期间每月以相等的额度平均偿还贷款本息。

（二）等额本金还款方式，每月等额偿还贷款本金，贷款利息随本金逐月递减。

借款人在借款合同中约定的还款方式，一经确定，不得更改。

第二十七条 借款人自受委托银行扣款之日起应当按照借款合同约定的还款日，提前将每月应还贷款本息存入约定的还款帐户，以备银行扣划；借款人也可签订《委托提取住房公积金偿还公积金贷款协议书》，委托市公积金中心提取本人及其配偶的住房公积金账户余额用于偿还贷款本息。

第二十八条 自贷款发放之日起，借款人可根据自身经济条件，申请提前全部或部分偿还贷款本息。借款人还清贷款本息后，应及时办理解除抵押手续。

（一）提前偿还全部贷款的，已还的贷款本息不再重新计算，借款人只需支付上次扣款日至贷款结清日之间的利息及剩余本金。

（二）提前偿还部分贷款的，按剩余本金及剩余期限（可变更但不得长于剩余期限）重新计算每月还款额。

第二十九条 借款人在贷款期内，必须遵守借款合同、抵押合同的约定，要配合市公积金中心对贷款使用情况进行检查。

第三十条 公积金贷款具体办理资料和办理流程由市公积金中心制定，并向社会公布。

第九章 法律责任

第三十一条 在还款期内如需解除或变更借款合同，须经借贷双方协商同意，采用保证担保的，还须征得保证人书面同意后，依法签订变更合同。变更合同未生效以前，原借款合同继续有效。

第三十二条 借款人有下列情形之一的，市公积金中心和受委托银行有权停止支付贷款或者提前收回全部贷款：

（一）借款人采用欺诈手段隐瞒真实情况，提供虚假证明材料的；

（二）保证人违反保证合同或者丧失承担连带责任能力的，抵押物受损不足以清偿贷款本息的，质押物明显减少影响贷款人实现质权，而借款人未按要求提供新的保证担保或新抵押（质押物）的；

（三）不按照借款合同规定用途使用贷款的；

（四）未经抵押权人或受委托银行同意，借款人将设定抵押权或质押权的财产或权益拆迁、出售、转让、赠与或重复抵押的。

第三十三条 借款人累计六个月未按时偿还贷款本息的，借款人在借款合同终止前死亡的、被依法宣告失踪或移居国外的，其合法继承人、受遗赠人或者受赠人拒不偿还贷款本息或无力偿还贷款本息的，市公积金中心有权按照合同约定提前处分抵押物或者质押物，属保证担保的由保证人承担连带保证责任。

第三十四条 抵押权人按照有关规定处分抵押房产，所获价款按下列顺序依次分配：

- （一）支付抵押房产拍卖费和处理抵押房产的其他费用；
- （二）扣除抵押房产应缴纳的税款；
- （三）清偿公积金贷款本息及支付的违约金；
- （四）清偿银行贷款本息及支付的违约金；
- （五）剩余金额退还抵押人。

处分抵押房产所得金额不足以支付贷款本息和违约金、赔偿金时，抵押权人有权向借款人追偿不足的部分。

第十章 附 则

第三十五条 本办法如有与国家、省有关法律法规政策相抵触的，以法律法规、上级政策为准；现行市公积金中心信贷政策与本办法相抵触的，以本办法为准。

第三十六条 本办法自印发之日起施行，有效期五年。